



PUTUSAN

Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

PT. ALINDATAMA SAKTI BROTHER ; berkedudukan di Komplek Cikarang Square Blok B No,21 Cikarang Kabupaten Bekasi, yang diwakili oleh H. AMIN Bin Haji JIRAN Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada MARWIYAH legal staf PT. Alindatama Sakti Brother beralamat di Kp. Jati Asih Warung Kobak Rt.002 Rw.001 Kelurahan Pasir Gombong Kecamatan Cikarang Utara Kabupaten Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan

1. **ACHMAD MUBAROH** ; dahulu beralamat di Perumahan Kota Mega Regency Blok E.9 No.17 Serang Baru Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Negara Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai.....

Tergugat I;

2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Karawang**, yang beralamat di Jalan Kertabumi No.29 A-D Karawang, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 16 Desember 2019 dalam Register Nomor : 292/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Hal. 1 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Developer yang membangun Perumahan Kota Mega Regency Serang Baru, Kabupaten Bekasi, yang telah bekerja sama dengan Pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk pengadaan Rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Kerja Sama antara PT. Bank Tabungan Negara Persero dengan PT. Alindatama Sakti Brother (Penggugat), yang mana dalam perjanjian tersebut telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat II apabila ada debitur mengalami kredit macet maka Penggugat sebagai Pengembang Perumahan dari Perumahan Kota Mega Regency Serang Baru, Kabupaten Bekasi diberikan kesempatan untuk melakukan Buy Back atau pembelian kembali atas bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatas yang telah dibeli konsumen dari PT. Alindatama Sakti Brother (Penggugat) yang mengalami kemacetan dalam pembayaran kreditnya kepada Tergugat II;
2. Bahwa Penggugat selaku pengembang dari Perumahan Kota Mega Regency Serang Baru, Kabupaten Bekasi, terhadap 1 (satu) unit bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat dibeli oleh Tergugat I yang membeli secara kredit, dengan menggunakan fasilitas KPR-BTN dari Tergugat II atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Kota Mega Regency Serang Baru, Kabupaten Bekasi Blok E.9 No.17, sebagaimana tertuang didalam Akta Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Untuk Menjual No. 121 tertanggal 18 September 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Abdul Wahab, S.H,M.Kn.,;
3. Bahwa atas kredit kepemilikan rumah KPR-BTN dari Tergugat II terhadap bangunan rumah tinggal sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I mengalami kredit macet sehingga pihak Tergugat II selaku kreditur telah memberikan Surat Peringatan kepada Tergugat I sebanyak 3 kali yang masing-masing tertanggal 18 Nopember 2011, 3 Desember 2011 dan tanggal 17 Desember 2011, dimana tunggakan kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp. 17.208.499,- (tujuh belas juta dua ratus delapan ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) dan Tergugat I tidak juga melakukan pelunasan atas KPR BTNnya kepada Tergugat II;
4. Bahwa oleh karena Tergugat I mengalami kredit macet dan juga tidak melakukan pembayaran cicilan rumahnya maka berdasarkan Perjanjian Kerja Sama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Alindatama Sakti Brother (Penggugat) , yang mana dalam perjanjian tersebut

Hal. 2 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat II apabila ada debitur mengalami kredit macet maka Penggugat sebagai Pengembang Perumahan diberikan kesempatan untuk melakukan Buy Back atau Pembelian Kembali atas bidang tanah yang telah dibeli secara kredit oleh Tergugat I dari Tergugat oleh karena Tergugat I masuk dalam kategori kredit macet maka oleh Tergugat II, Penggugat diberikan kesempatan untuk melakukan Buyback terhadap bidang tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat I yang dibeli dengan cara kredit dari Tergugat II dan hal ini dipertegas juga dalam Akta Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Untuk Menjual No. 121 yang dibuat dihadapan Notaris Abdul Wahab, SH, MKn, pada tanggal 18 September 2006, dan Perjanjian Kerjasama antar Tergugat II dengan Penggugat tertanggal 20 Maret 2014, dimana Bank BTN Cabang Karawang diberikan kewenangan untuk menjual atas bidang tanah dan bangunan atas nama Tergugat I kepada Penggugat;

5. Bahwa dengan telah dibelinya kembali tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Perumahan Kota Mega Regency Blok E.9 No.17 Serang Baru, Bekasi kepada Penggugat selaku pengembang perumahan maka sejak saat itu Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I kepada Penggugat;

6. Bahwa pada saat ini tanah dan bangunan rumah atas nama Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6579/Sukaragam berada dalam penguasaan Penggugat baik bangunan fisiknya maupun surat-surat tanah yang lainnya;

7. Bahwa Penggugat ingin membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6579/Sukaragam seluas 60 m2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dan berdasarkan keterangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi diperoleh keterangan bahwa untuk keperluan balik nama Sertifikat tersebut harus melampirkan atau menyertakan putusan perdata dari Pengadilan Negeri Cikarang sebagai dasar hukum untuk proses balik nama sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;

8. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari alamat Tergugat I untuk diajak Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Bekasi untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut sebagai dasar untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6579/Sukaragam seluas 60 m2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan

Hal. 3 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, namun Penggugat tidak dapat menemukan keberadaannya Tergugat I tersebut secara pasti apakah berada diluar wilayah Negara Republik Indonesia atau sudah berada diluar wilayah negara Republik Indonesia;

9. Bahwa walaupun secara fisik tanah tersebut telah Penggugat kuasai baik fisik maupun surat-surat tanahnya yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan 6579/Sukaragam seluas 60 m², namun secara hukum tanah tersebut belum sepenuhnya milik Penggugat oleh karena nama dalam sertifikat tanah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I maka dengan keadaan hukum yang demikian ini Penggugat mengharapkan putusan dari Pengadilan Negeri untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II yang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Untuk Menjual yang dimiliki oleh Tergugat II selaku Kreditur serta memerintahkan kepada Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Bekasi agar dibuatkan akta jual beli dimana Penggugat bertindak sebagai penjual sekaligus bertindak sebagai pembeli atas tanah tersebut diatas;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cikarang, Bekasi untuk memeriksa atau mengadili sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Untuk Menjual No. 121 yang dibuat dihadapan Notaris Abdul Wahab SH, MKn, pada tanggal 18 September 2005, dan Perjanjian Kerjasama antar Tergugat II dengan Penggugat Nomor 1/PKS/AMD/AAM.1/KRW/III/2014, tertanggal 20 Maret 2014 ;
3. Menyatakan sah secara hukum Buyback atas tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Perumahan Kota Mega Regency Blok E.9 No.17, Serang Baru, Bekasi dari Tergugat II kepada Penggugat selaku pengembang Perumahan tersebut;
4. Menyatakan sah secara hukum atas penyerahan Sertifikat Hak Guna Bangunan 6579/Sukaragam seluas 60 m² dari Tergugat II kepada Penggugat dan juga penguasaan fisik atas tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Perumahan Kota Mega Regency Blok E.9 No.17, Serang Baru, Bekasi kepada;

Hal. 4 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 6640/Sukaragam seluas 60 m²;
6. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membalik namakan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 6579/Sukaragam seluas 60 m² dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya dipersidangan akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap dipersidangan untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan panggilan sidang yang dijalankan oleh juru sita Pengadilan Negeri Cikarang telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis berpendapat Tergugat I dan Tergugat II tidak mempergunakan haknya dalam persidangan ini dan untuk upaya damai pun sudah tidak mungkin lagi melalui mediasi, sehingga beralasan untuk melanjutkan persidangan ini tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim mempersilahkan kepada Penggugat untuk membacakan surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada posita maupun petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

A. Bukti Surat

1. Fotokopi Sertifikat Guna Bangunan No. 6579 Desa Sukaragam Kecamatan Serang Baru Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, atas nama Achmad Mubaroh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, diberi tanda (Bukti P-1);

Hal. 5 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3216095112750013 atas nama Marwiyah, diberi tanda (Bukti P-2);
3. Fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Alindatama Sakti Brother tentang pembelian agunan rumah kosong (Rukos) dan penjualan kembali dengan dukungan KPR-BTN (Recycle) Nomor : 1/PKS/AMD/AAM.1/KRW/III/2014 tanggal 20 Maret 2014, diberi tanda (Bukti P-3);
4. Fotokopi Pengakuan Hutang dengan Kuasa untuk menjual Nomor 121 tanggal 18 Oktober 2006, diberi tanda (Bukti P-4);
5. Fotokopi Slip Formulir Penyetoran Bank BTN atas nama Achmad Mubaroah tanggal 24 Maret 2014, diberi tanda (Bukti P-5);
6. Fotokopi Surat Peringatan I No : 130/SP1/CWD-AC.IV/Krw/XI/2011 dari Bank BTN Cabang Karawang kepada Achmad Mubaroah tanggal 18 November 2011, diberi tanda (Bukti P-6);
7. Fotokopi Surat Peringatan II No : 154/SP2/CWD-AC.IV/Krw/XII/2011 dari Bank BTN Cabang Karawang kepada Achmad Mubaroah tanggal 03 Desember 2011, diberi tanda (Bukti P-7);
8. Fotokopi Surat Peringatan III No : 162/SP3/CWD-AC.IV/Krw/XII/2011 dari Bank BTN Cabang Karawang kepada Achmad Mubaroah tanggal 17 Desember 2011, diberi tanda (Bukti P-8);
9. Fotokopi Pengumuman dari Bank BTN terhadap Debitur KPR BTN melalui Koran warta kota tanggal 07 Maret 2014, diberi tanda (Bukti P-9);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotocopy P-1 s/d P-9 tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata fotocopy P-1 dan P-2 sesuai dengan aslinya sedangkan fotocopy P-3 s/d P-9 tidak ada aslinya hanya fotocopy dari fotocopy, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga tidak mengajukan kesimpulan dalam perkara ini dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Berita Acara Persidangan dalam perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Hal. 6 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan tentang maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR yang merupakan pedoman dalam memeriksa perkara tanpa hadirnya Tergugat (Pemeriksaan dengan acara verstek), dimana Pasal 125 ayat (1) HIR bermaterikan hukum sebagai berikut :

“Apabila pada hari yang telah ditentukan, tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri, bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan”.

Menimbang, bahwa dengan kata lain berdasarkan ketentuan pasal 125 ayat (1) HIR tersebut diatas, maka kepada Majelis diberikan wewenang untuk dapat menjatuhkan putusan diluar hadir atau tanpa hadirnya Tergugat (putusan verstek), dengan syarat :

- a. Apabila Tergugat atau Kuasanya tidak datang menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (default without reason).
- b. Dalam hal seperti ini, Majelis Hakim menjatuhkan putusan verstek yang berisi diktum :
 1. Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian jika gugatannya tidak melawan hak dan beralasan, atau,
 2. Menyatakan gugatannya tidak dapat diterima atau ditolak apabila gugatannya tidak mempunyai dasar hukum.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan, tidak mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap dan juga telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di depan persidangan, ternyata tidak juga hadir di depan persidangan tanpa ada pemberitahuan sebab-sebab dan alasan-alasan tentang ketidak hadirannya tersebut, maka sikap Tergugat I dan Tergugat II yang demikian itu haruslah dianggap bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di Pengadilan, dengan demikian Majelis berwenang

Hal. 7 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan *Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Putusan Verstek)*.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berwenang menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Putusan Verstek), maka selanjutnya yang menjadi penilaian Majelis adalah apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan sehingga harus dikabulkan seluruhnya atau sebagian, atau sebagai gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum (no basic reason) dan melawan hukum atau ketertiban dan kesusilaan (unlawful), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima atau ditolak.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil gugatan, dan dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat objektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan, begitu juga sebaliknya jika alasan gugatan tidak mendasar maka gugatannya dapat dikabulkan sebagian atau menolaknya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir sehingga tidak mengajukan sangkalannya atau jawabannya serta bukti-bukti surat, sedangkan Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-9 sebagaimana tersebut diatas, maka dalil Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu kebenaran baik posita maupun petitum gugatan sepanjang **tidak melawan hak atau tidak beralasan**.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Alindatama Sakti Brother tentang pembelian agunan rumah kosong (Rukos) dan penjualan kembali dengan dukungan KPR-BTN (Recycle) Nomor : 1/PKS/AMD/AAM.1/KRW/III/2014 tanggal 20 Maret 2014, Penggugat telah membeli kembali agunan rumah kosong atas nama Tergugat I (Achmad Mubaroh) dari Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara Cab. Karawang) atas tanah dan bangunan yang sudah berSertifikat Guna Bangunan No. 6579 Desa Sukaragam Kecamatan Serang Baru Kabupaten Bekasi Provinsi

Hal. 8 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, atas nama Achmad Mubaroh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi kemudian atas pembelian kembali dan penjualan kembali tersebut Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan serta Penggugat hendak membaliknamakan Sertifikat Guna Bangunan No. 6579 Desa Sukaragam Kecamatan Serang Baru Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, atas nama Tergugat I (Achmad Mubaroh) menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok-pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dan menentukan apakah bukti surat (bukti P-3) berupa fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Alindatama Sakti Brother tentang pembelian agunan rumah kosong (Rukos) dan penjualan kembali dengan dukungan KPR-BTN (Recycle) Nomor : 1/PKS/AMD/AAM.1/KRW/III/2014 tanggal 20 Maret 2014 tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa bukti P-3 tersebut merupakan perjanjian yang sering disebut dengan buy back guarantee, dimana perjanjian buy back guarantee tidak terbentuk dalam satu perjanjian tersendiri, tetapi hanya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* dari suatu perjanjian kredit hal ini telah dibuktikan berdasarkan bukti P-4 s/d bukti P-8 membuktikan adanya suatu perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Notaris sehingga berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Guna Bangunan No. 6579 Desa Sukaragam Kecamatan Serang Baru Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, atas nama Achmad Mubaroh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi maka Tergugat II telah memiliki Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT);

Menimbang, bahwa didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berdasarkan Pasal 6 dinyatakan dengan tegas bahwa "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", sehingga apabila debitur cidera janji maka yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah menjual barang jaminan dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan

Hal. 9 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut (vide Pasal 1155 ayat (1) jo. Pasal 1156 KUHPerdara), jadi obyek jaminan debitur tidak bisa dimiliki secara langsung, melainkan harus dilelang di hadapan umum.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, benda jaminan debitur berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan maka termasuk dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan, salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi, yaitu dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa meminta persetujuan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang lazim disebut *parate* eksekusi karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa selain itu, karena jaminan tersebut sudah tidak dikuasai oleh debitur atau dengan kata lain sudah dikosongkan dan tidak adanya indikasi perlawanan dari debitur selaku pemilik barang karena debitur pun tidak lagi diketahui dimana keberadaannya, maka kreditur berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak perlu memohon kepada Pengadilan Negeri untuk meminta *fiat* eksekusi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi langsung terhadap benda jaminan tersebut (*parate* eksekusi). Kreditur dapat langsung mengajukan permohonan secara tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Setelah semua syarat permohonan lelang dipenuhi, kemudian KPKNL melakukan pelelangan umum atas obyek jaminan dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisa dari pelunasan utang debitur setelah dikurangi dengan biaya lelang akan dikembalikan pada debitur sehingga sesuai Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;

Menimbang, bahwa selain itu bukti P-3 berupa Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Alindatama Sakti Brother tentang pembelian agunan rumah kosong (Rukos) dan penjualan

Hal. 10 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali dengan dukungan KPR-BTN (Recycle) Nomor : 1/PKS/AMD/AAM.1 /KRW/III/2014 tanggal 20 Maret 2014 tersebut seharusnya atau lazimnya dijalankan untuk debitur yang gagal bayar angsuran berturut-turut 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) bulan sebelum AJB dan APHT/SKMHT ditandatangani oleh debitur, kemudian developer akan menyelesaikan total outstanding kredit debitur dan seketika itu konsekuensi hukumnya adalah pemindahan semua hak bank seperti yang tertera pada Akta Perjanjian Kredit dan pemindahan jaminan kepada developer namun faktanya didalam perkara ini perjanjian tersebut dibuat setelah adanya hak tanggungan sebagaimana bukti P-1 debitur (Tergugat I) telah memiliki sertifikat atas nama debitur sendiri (Tergugat I) sehingga oleh karena itu perjanjian tersebut tidaklah tepat tanpa melibatkan hak-hak debitur dan tanpa dilakukan perhitungan-perhitungan hak-hak debitur (Tergugat I) seperti uang muka dan angsuran yang sudah dibayar selama waktu sampai terjadinya wanprestasi, tetap harus diperhitungkan dan diserahkan kepada debitur (Tergugat I);

Menimbang, bahwa selanjutnya solusi lain yang dapat dilakukan oleh Penggugat dalam mengambil alih benda jaminan debitur berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut dengan cara *cessie* yang merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud (*intangible goods*) yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tidak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta *cessie* tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (*betekend*). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta *cessie* itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPdata menyatakan suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum dimana penjelasan mengenai sebab terlarang dibunyikan lebih lanjut dalam Pasal 1337 KUHPdata disebutkan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

Hal. 11 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya "[Hukum Acara Perdata](#)" halaman 811 menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan **Pasal 123 ayat (1) HIR**;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
4. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

dan menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan yaitu *menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklard/NO)*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan ketentuan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan dianggap tidak mempunyai dasar hukum karena dasar dalil gugatan bertitik tolak dari larangan hukum atau undang-undang dimana kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II tidak memenuhi syarat kausa yang halal sehingga gugatan Penggugat tersebut cacat formil yang mana salah satu syarat formil gugatan bahwa gugatan harus berdasarkan hukum dan terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan verstek dan terhadap bukti-bukti surat yang telah diajukan Penggugat dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini, Majelis menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir.

Hal. 12 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp.1.201.000,- (satu juta dua ratus satu ribu rupiah).**

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Senin tanggal 30 Maret 2020**, oleh **DECKY CHRISTIAN S, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AL FADJRI, S.H.**, dan **RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 16 Desember 2019, putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 09 April 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **DEWI TRISSETYAWATI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I serta Tergugat II.

Hakim Anggota-anggota

Hakim Ketua,

AL FADJRI, S.H.

DECKY CHRISTIAN S, S.H.

RECHTIKA DIANITA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

DEWI TRISSETYAWATI, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 1.050.000,-
4. PNBK Panggilan	Rp. 30.000,-

Hal. 13 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

5. Redaksi Rp. 10.000,-

6. Materai Rp. 6.000,- +

Jumlah Rp.1.201.000,- (satu juta dua ratus satu ribu rupiah).

Hal. 14 dari 13 hal. PUT Nomor 292/Pdt.G/2019/PN Ckr.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)